

**IDYLLISCHE TRAURLAGE für Ihr TRAUMHAUS! Nur 10m
zur STADTGRENZE WIEN**



Objektnummer: 7939/2300161311

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1985
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



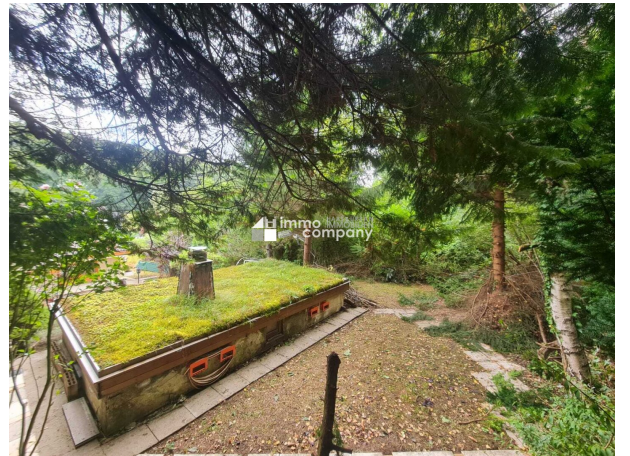
Alexandra Urban

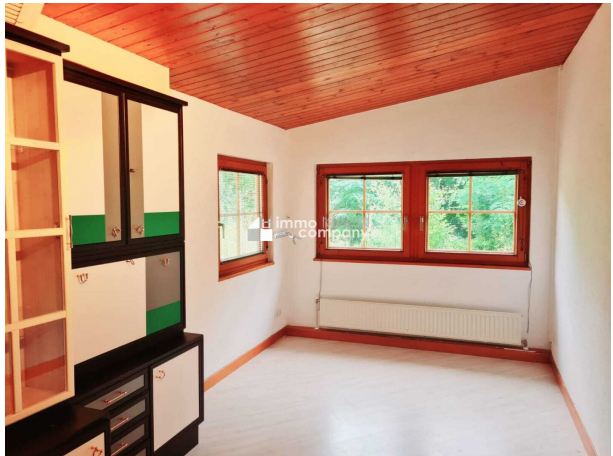
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo company** **HAAS & URBAN
IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses **ca. 900m² großen, sonnigen Grundstücks** in idyllischer Grün-Ruhelage, unmittelbar nach der Stadtgrenze Wien!

Das **voll aufgeschlossene**, terrassierte Grundstück weist die **Bauklasse I+II** in leichter Hanglage auf und ermöglicht eine offene Bebauung. Die Widmung lautet **BW-2WE** (Bauland-Wohngebiet – 2 Wohneinheiten).

Derzeit befindet sich ein 1983 – in Holzriegelbauweise - erbautes Haus mit 2,5 Stockwerken auf dem Grundstück.

Das Haus wurde laufend saniert, dies umfasste unter anderem die Installation einer Luftwärmepumpe (2021), Tausch der Leitungen für Wasser und Elektrik inkl. Sicherungskasten (2021), Begehung des Dachs 2024 etc.

Raumaufteilung:

ERD- / UNTERGESCHOSS:

- Hobbyraum/Garage
- Büro
- Abstellraum

ZWISCHENGESCHOSS / EINLIEGERWOHNUNG:

- ca. 21m² großes Wohnzimmer mit offener Küche
- Begehrer Kleiderschrank
- Badezimmer

OBERGESCHOSS:

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Wohnzimmer mit großer offener Küche und Ausgang auf die paradisiische Terrasse

Das räumliche Angebot wird abgerundet durch den **herrlichen Garten mit rundem Pool** (6m Durchmesser) sowie **ehemaliger Sauna** / Gartenhaus mit **Blick auf das Steinbachtal**.

Dem Erhalt des Wohnhauses steht grundsätzlich nichts entgegen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich beim Kaufgegenstand um das Grundstück handelt und somit Garantien und Haftungen für die aktuelle Bebauung ausgeschlossen sind.

Die **Lage ist als unvergleichbar zu bezeichnen** – alle Nahversorger, Schulen und Kindergärten, Wanderwege, Tennisvereine, Fußballvereine, Sommerrodelbahn, Reitstall und viele andere Ausflugsziele sowie der herrliche Wienerwald sind in der unmittelbaren Umgebung.

Zusammengefasst bietet sich bei diesem JUWEL, die einmalige Gelegenheit für Sie und Ihre Familie, Ihr perfektes Zuhause zu schaffen.

Fragen Sie noch heute an, dann stehe ich Ihnen gerne für weitere Informationen sowie einem persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Auch sind wir Ihnen gerne bei der Finanzierung behilflich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap